



## 計画の背景・目的等

### ■背景

本市の市営・市有住宅の多くは更新時期を迎え、一部は設備・機能面での老朽化が進んでいます。関連する国・県・市の計画・指針を踏まえ、改修・更新などの対策や適切な維持管理の実現に向けて、計画の見直しが求められています。

**市営・市有住宅**  
26 団地・住宅（63 棟、377 戸）

約3割  
耐用年数超過  
約7割  
築35年以上

**改修・更新など  
対策の必要あり**

### ■目的

改修・更新など適切な維持管理のため

- 団地別住棟別の活用手法及び長寿命化のための事業・取組について定めます。
- 長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進します。
- ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ります。

### ■計画期間

令和3年度（2021年度）から令和22年度（2040年度）までの20年間

前半10年間：除却・新耐RC改修中心      後半10年間：旧耐RC統廃合・建替中心  
今後の事業の進捗状況や社会経済情勢等の変化に応じ、概ね5年毎に見直しを図るものとします。

### ■計画の対象

市営・市有の26団地・住宅

※県営、教職員住宅についても、市営・市有住宅を補完するため参考とします。

#### 【計画対象一覧】

種別	No.	団地・住宅名	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)
市営	1	赤石団地	1	12
	2	桜沢団地	1	18
	3	天王町団地	1	12
	4	大崎団地	1	12
	5	物見ヶ丘団地	1	12
	6	一村尾団地	5	10
	7	上原住宅	1	4
	8	長森住宅	5	10
	9	五日町住宅	5	10
	10	日の出町住宅	1	3
	11	宮住宅	5	10
	12	津久野住宅	1	12
	13	余川住宅	2	32
	14	西泉田住宅	2	42
	15	来清団地	1	12
	16	中央団地	4	16
	17	樋渡団地	1	12
	18	北原住宅	5	26
	19	北原団地	6	12
	20	泉盛寺団地	1	20
	21	吉里団地	3	10
	22	舞子団地	1	24
	23	上野団地	1	12
市有	24	天王町住宅（旧JR）	2	7
	25	天王町住宅（旧教員）	3	3
	26	東泉田住宅（旧教員）	3	24
県営	27	学校町住宅	1	12
	28	余川住宅	1	16
教職員住宅	29	上町住宅	3	48
	30	樋渡教職員住宅	2	8
	31	来清教職員住宅	1	12

#### 3. 天王町団地



#### 13. 余川住宅（写真は1号棟）



#### 17. 樋渡団地



## 長寿命化に関する基本方針

### ■基本方針

#### ■ 公営住宅等ストックの状態把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

- ① 定期点検・日常点検の実施
- ② 点検結果等に基づく修繕の実施
- ③ 住棟単位での修繕履歴等のデータ管理

#### ■ 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ① 改善事業を実施し、良質なストック確保や住宅性能の向上に努めます。
- ② 予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施することで、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図ります。

## 長寿命化に向けた実施方針

### ■点検の実施方針

- 定期点検：点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や、次回の点検に役立てます。
- 日常点検：点検の実施に当たっては効率的に行い、点検の結果はデータベースに記録します。

### ■計画修繕の実施方針

- 定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど、柔軟に対応しながら修繕を実施します。
- 修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとしします。

### ■改善事業の実施方針

- 個別的改善（長寿命化型）：長期的に活用すべき住棟では、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善を行います。
- 計画修繕・随時の部分修繕等：当面維持管理する住棟では、建物の耐用年数や劣化状況を踏まえて適宜計画的な修繕を実施し、緊急時には部分修繕等による対応を行います。

### ■建替事業の実施方針

- 用途廃止となる団地・住宅の集約及び再編を踏まえ、建替事業の検討を行います。

## 計画期間後の目標管理戸数と事業手法の選定

### ■2040年度の目標管理戸数

2020年（現状）：447戸



2040年（目標）：340戸

※2020年（現状）の447戸は、令和2年度除却予定△26戸、今後活用予定の教職員住宅+20戸を踏まえた数

### ■事業手法の選定結果

長期的な管理の見通しに基づき、団地・住宅の別に実施予定の事業手法を選定しました。  
（令和2年度除却予定の団地・住宅を除く）

維持管理（個別改善：長寿命化型）	
団地・住宅	赤石団地、天王町団地、余川住宅（1、2号棟）、樋渡団地、上野団地、舞子団地

※上野団地・舞子団地は計画期間後の改善実施を想定。

維持管理（計画修繕または随時の部分修繕等による対応）	
団地・住宅	一村尾団地、五日町住宅、長森住宅、宮住宅、津久野住宅、吉里団地、北原団地、中央団地、学校町住宅、余川住宅（3号棟）、上町住宅

※県営の学校町住宅・余川住宅（3号棟）・上町住宅は、県の計画による個別改善事業の実施対象。

それ以外の団地・住宅は、計画期間後、築60年経過を目途に順次用途廃止。

移管・改修のうえ維持管理	
団地・住宅	来清教職員住宅、樋渡教職員住宅

※塩沢地域の2教職員住宅は、学校教育課の所管。計画期間内に移管・改修を想定。

優先的な用途廃止（集約・再編を計画）	
団地・住宅	【移転後に除却】 上原住宅、北原住宅
	【建替・統廃合】 桜沢団地、大崎団地、物見ヶ丘団地、西泉田住宅、来清団地、泉盛寺団地、天王町住宅（旧JR）、東泉田住宅（旧教員）

## 長寿命化のための事業実施予定一覧

### ■改善事業の実施予定（計画期間内）

団地・住宅	改善事業の内容・予定時期									
	R3年 2021年	R4年 2022年	R5年 2023年	R6年 2024年	R7年 2025年	R8年 2026年	R9年 2027年	R10年 2028年	R11年 2029年	R12年 2030年
赤石団地			個別的改善							
天王町団地								個別的改善		
余川住宅	1号棟				個別的改善					
	2号棟					個別的改善				
樋渡団地		個別的改善								

### ■整備・建替事業の実施予定（計画期間内）

事業	予定地	実施方針	予定時期
新規整備 A 集約	天王町団地 余剩敷地	天王町住宅（旧JR）、物見ヶ丘団地、大崎団地の各一部を統合	R15年 2033年
新規整備 B 再編	天王町住宅（旧JR） 除却跡地	桜沢団地を建替移転	R21年 2039年
新規整備 C 集約	東泉田住宅（1・2号棟） 除却跡地	東泉田住宅（3・4号棟）、西泉田住宅1・2号棟の各一部を統合、西泉田住宅2号棟を建替移転	R17年 2035年
新規整備 D 再編	東泉田住宅（3・4号棟） 除却跡地	西泉田住宅1号棟を建替移転	R19年 2037年
新規整備 E 集約	北原住宅 除却跡地	泉盛寺団地、来清団地を統合、建替移転	R13年 2031年

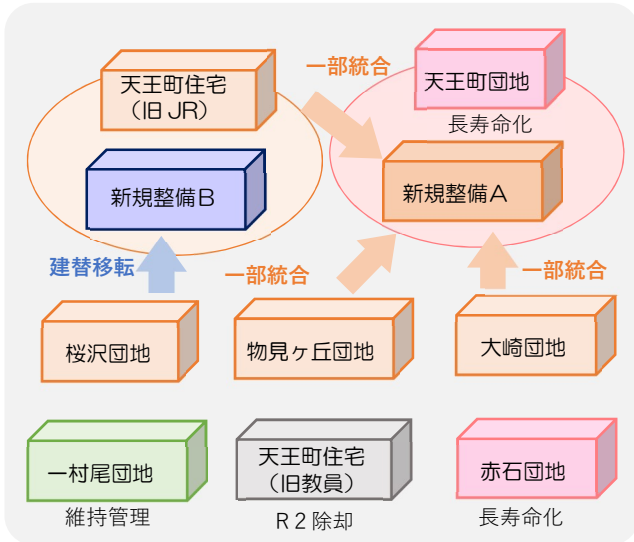
(計画期間外・参考)

事業	予定地	実施方針	予定時期
新規整備F 再編	津久野住宅 除却跡地	計画期間後に順次用途廃止となる団地・住宅の最低限の建替対応として想定	計画期間後
新規整備G 再編	北原住宅 除却跡地	計画期間後に順次用途廃止となる団地・住宅の最低限の建替対応として想定	計画期間後

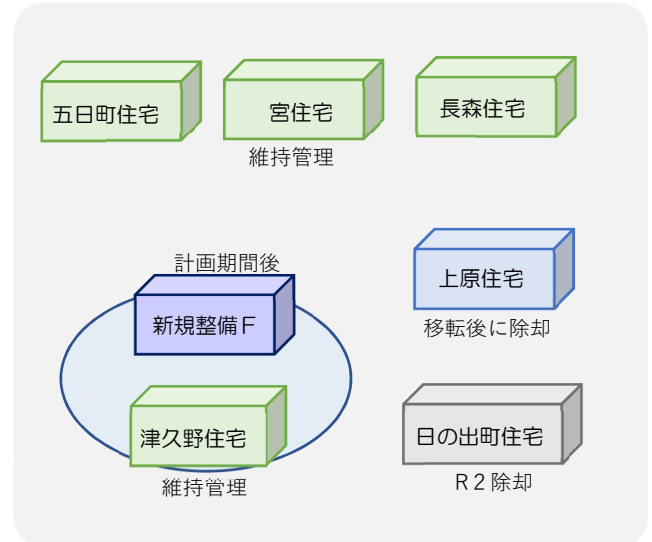
集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法

【集約・再編等のイメージ図】

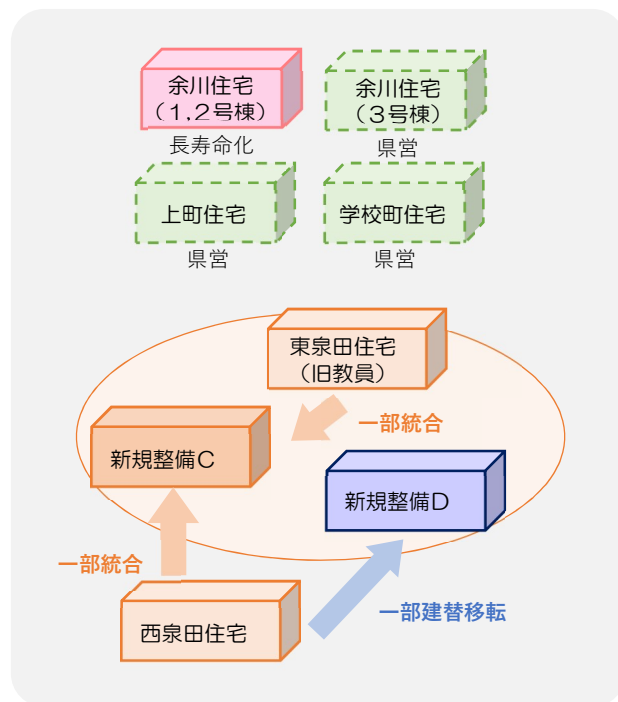
●大和地域



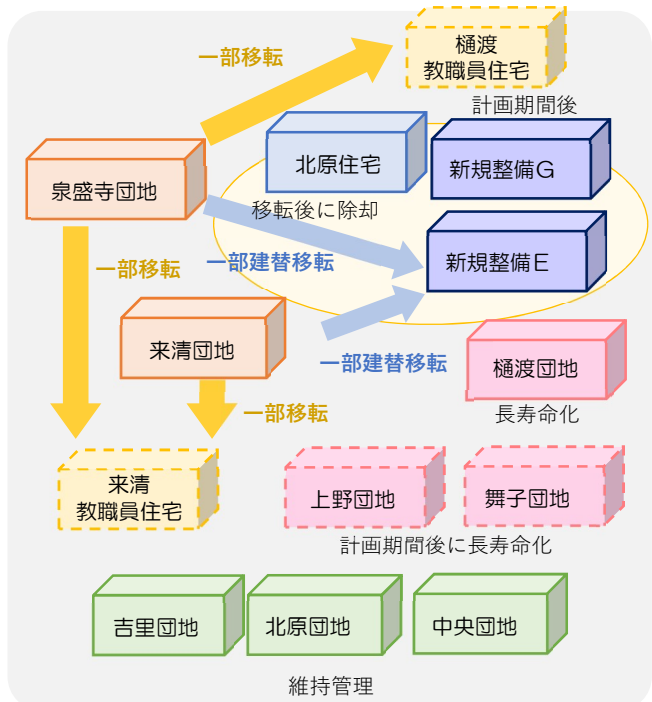
●六日町地域①



●六日町地域②



●塩沢地域



【問合せ先】

●南魚沼市役所 福祉保健部 福祉課 公営住宅係 ☎ 025-773-6667